

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

都市更新契約停看聽

講 師|王慕寧律師

現 職|王慕寧律師事務所主持律師

課程日期|114. 09. 13

簡報大綱

壹、什麼是都市更新合建契約？

貳、為什麼要簽署合建契約？

參、簽署合建契約時應注意之重要事項

肆、Q&A時間



講者王慕寧律師簡介：

都更相關經歷：

自民國105年起，主要從事協助土地及建物所有權人進行都市更新行政訴訟、都市更新審議過程中行政程序（如：公聽會、聽證程序、審議會等）陳述意見之代理、都市更新及危老合建契約之審閱及談判協商、拆遷協調等業務。都市更新事件之相關代表判決為：最高行政法院111年度上字第761號判決、最高行政法院109年度上字第517號判決、最高行政法院106年度判字第379號判決、臺北高等行政法院高等庭106年度訴更二字第36號判決、臺北高等行政法院高等庭107年度訴字第849號判決、臺北高等行政法院高等庭104年度訴字第439號判決等。

曾於民國113年4月間受全國律師聯合會都市計畫及建築法委員會邀請，擔任都市更新法制與實務座談會之地主方都更律師代表進行報告及與談，並將於114年10月間全律會都市計畫及建築法委員會主辦、北律行政法委員會協辦之「都市更新」帶狀課程企劃中擔任講師。

一、什麼是都市更新合建契約？

- 性質：
私法上民事契約，所以又俗稱為私約。
- 內容：
享有私法上契約自由原則，因此在不違反強行禁止規定、公共秩序、善良風俗等前提下，可由雙方合意約定彼此間之權利義務，並沒有一定的名稱、格式或是限制，常見的名稱可能是合建契約、合作開發契約等等。
- 注意事項：
都市更新事業之主管機關原則上不會介入，無法透過行政程序或行政訴訟獲得救濟，只能依循民事事件之救濟途徑。

二、為什麼要簽合建契約？

- 都更更新的實施方式：

 全案權利變換（都更條例§43條第1項本文）
優點：免徵土地增值稅與契稅。

 全案協議合建（都更條例§43條第1項本文）
優點：免辦理權利變換計畫案，節省審議時程。

 部分權變 + 部分協議合建（都更條例§44條第1項）
優點：避免高額所得稅之課徵。



觀念釐清：

- 為什麼我明明簽了合建契約，但是實施者說我們整個案子走權利變換？

我究竟應該以私約約定內容為準，還是以權變內容為準？

- 答案：

小明在私約中約定可以分配到更新後價值為新台幣3000萬元的房地與車位，而權利變換計畫案中核定小明的更新後應分配權利價值為2500萬元，若王小明選配更新後價值為3000萬元之房地與車位，則原本依據都市更新權利變換實施辦法第30條規定，實施者應通知小明繳納500萬元之差額價金，但因為小明與實施者已經簽訂私約，所以在法律關係上來說，可以視為實施者已透過私約約定，拋棄了對小明的這筆差額價金的民事請求權，因此小明可以主張依據私約，不用再給付差額價金500萬元給實施者，反之亦然。

觀念釐清：

- 沒有簽私約還能參加都市更新嗎？還有租金補貼可以領嗎？
- 答案：
當整個基地（都市更新單元）的同意比例（以都市更新事業計畫同意書為準，非私約）到達法定門檻後，就算沒有跟實施者簽私約，也可以透過權利變換的方式來參與都市更新，只要不是更新前土地面積過小的極端狀況，都可以依據權利變換計畫核定的權值，參與更新後房地及車位的分配和找補，只要更新前有合法建物，就能夠領取拆遷安置費（也就是俗稱的租金補貼）、拆遷補償費。



都市更新事業計畫同意書：

擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 為實施者申請之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式)：

☐採權利變換方式實施：

☐按都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率： %。

☐按都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利價值分配比率： %。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (㎡)			
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

(二)建物

建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層數/總樓層數		
樓地板面積 (㎡)	主建物應面積 (A)		
共有部分	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)		
	持分面積 (㎡) (A+B+E)*F		

立同意書人(本人)： (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名蓋章)

統一編號： 簽 署 統一編號： 簽 署

聯絡地址： 人 印 聯絡地址： 人 印

聯絡電話： 聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔剩餘之比率計算之。

4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於其同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議同意，並副知主管機關。

6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實地為準。

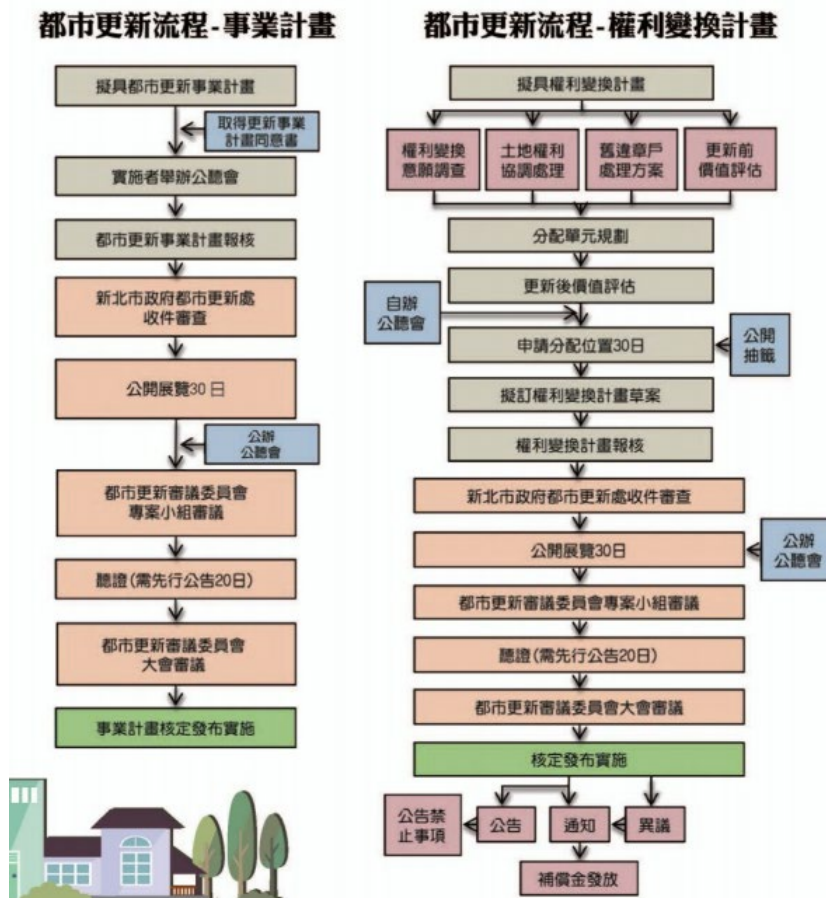
二、為什麼要簽合建契約？

- ❶ 預先確定更新後房地分配狀況
- ❷ 取得重建期間之完整租屋補貼
- ❸ 契約自由原則下之客製化權利義務約定
- ❹ 有機會爭取額外之補貼



(一) 預先確定更新後房地分配狀況

- 都市更新事業計畫案及都市更新權利變換計畫案之審議流程
(分送)：



圖片來源
<https://reurl.cc/A3ppA3>

(一) 預先確定更新後房地分配狀況

- 依據臺北市都更處統計，於112年平均一般案件之審議時長為829天（約2.27年）。*1
- 財團法人都市更新研究基金會的統計也指出在實施聽證制度後，雙北市的都市更新案件平均審議期間為3.19年。*2
若屬於事業計畫、權利變換計畫分送之案件，未簽署私約之所有權人，待權利變換計畫報核時，才能夠知悉大致上之更新後分配情形，並於核定時確定，此時距離出具都市更新事業計畫同意書已時隔數年之久。
- 因此，若於出具同意書時，同時簽署私約，可將更新後房地分配條件予以確定，降低不確定性與風險。

資料來源*1:<https://reurl.cc/Y3GG00>

*2:<https://reurl.cc/vLoo0o>

(二) 取得重建期間之完整租屋補貼

權利變換計畫之拆遷安置費提列內容：

■ 說明十六、拆遷安置費用(合法建築物)

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

因權利變換而拆除或遷移之合法建築物，至更新後建築物完成再行遷回，

實施者補貼所有權人更新期間之租金即為拆遷安置費。

(二) 提列說明，以下擇一方式認列：

1. 以雙方協議合約內容為準（需檢具相關證明文件）。

2. 租金補貼方式計算，如下所示

$\text{拆遷安置費（租金補貼）} = \Sigma \text{安置期間住宅租金補貼} i + \Sigma \text{安置期間營業租金補貼} i + \text{其他安置費}$
(1) 安置期間住宅租金補貼 = $\Sigma \text{居住面積} i \times \text{住宅租金水準} \times \text{安置期間}$
(2) 安置期間營業租金補貼 = $\Sigma \text{營業面積} i \times \text{營業租金水準} \times \text{安置期間}$
(3) 其他安置費 = 由實施者依協議或有關法規規定，編列必要之費用

(三) 注意事項

1. 居住面積：係以謄本登記或測量所得合法建築物面積為依據。

2. 住宅租金水準：得由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。

3. 安置期間：《都市更新條例施行細則》第31條所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間 + 6個月（更新案自取得執照至產權登記之平均耗費時日）計。（戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。）

更新期間 (以開工之日起算至取得使用執照)	類型/工期 地下層： 每層2.5個月 地上層： 每層1.2個月	※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。 ※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。
--------------------------	---	--



資料來源：臺北市府113年版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

(二) 取得重建期間之完整租屋補貼

- 舉例而言，更新後地上15層、地下4層之建物，其更新期間原則上為32.5個月（計算方式： $15\text{層} \times 1.5\text{個月} + 4\text{層} \times 2.5\text{個月}$ ），再加上6個月後，即為安置期間，亦即所有權人依據都市更新權利變換計畫案可以領取租金補貼之時長為38.5個月。



(二) 取得重建期間之完整租屋補貼

· 風險：

施工進度不如預期、停工

有地主不願配合遷移，啟動代拆協調程序導致重建過程之耗時遠高於預期。

· 解決方式：

於合建契約中，明確約定租金補貼期間為甲方（不能寫全體地主）將原有房地點交予乙方之日起，至甲、乙雙方完成更新後建物（專有部分）之點交日止（或乙方通知交屋之日止）。

(三) 契約自由原則下之客製化權利義務約定及有機會爭取額外補貼

- 私法上契約自由原則：
在不違反強行禁止規定、公共秩序、善良風俗等前提下，只要雙方願意，可自由創設任意權利義務關係。
- 舉例：
小明剛買了新家，花了好幾百萬元裝潢，剛住不到一年就接到建商要來談都更的消息，最後雙方協議由建商補貼小明部分裝潢費用。
- 重點：**雙方願意**。



三、簽署合建契約時應注意之重要事項

- 更新後分配條件
- 建物的選配限制與配置
- 信託事項
- 違約條款
- 擇優條款
- 稅費負擔與所得稅



(一) 更新後分配條件

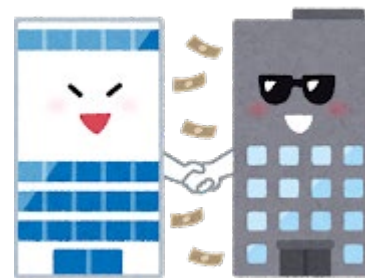
- 常見約定方式：
 1. 甲方提供可建築使用土地之法定容積，由甲方分配_____%、乙方分配_____%；獎勵容積甲方分配_____%、乙方分配_____%。
 2. 以甲方更新前建物之主建物面積為依據，分得更新後主建物相同之建物權狀坪數（一坪換一坪）。
 3. 甲方分得更新後建物權狀面積共_____坪。



說明及注意事項：

- 甲方土地依照法定容積及獎勵容積換算可興建面積之計算方式：
$$\text{土地面積} \times \text{法定容積} \times (1 + \text{獎勵容積}) \times \text{建物產權登記面積係數} = \text{建物權狀面積}。$$
- 例如：小明的土地是10坪，使用分區為住三（法定容積225%），都更獎勵容積預計取得50% + 防災型都更獎勵容積30%，銷坪係數比（建物產權登記面積係數）為1.6，可算出小明的土地可以蓋出產權面積約為64.8坪之建物權狀面積。
若建商約定法定容積及獎勵容積均由小明取得60%，則小明依私約應取得之更新後權狀面積為38.88坪。
- 反推：假設建商直接約定，小明可以取得更新後建物權狀面積為35坪，則小明之分配比例約為？
答案： $35 \div 64.8 = 54\%$ 。

說明及注意事項：



- 如何判斷分配比例是否合理？

1.合建的本質：

地主已更新後房地價值抵付實施者為重建所支出之成本。

2.分配比例之決定性關鍵：

更新後房地價值

重建成本高低：樓層數目、建材（SC、SRC、RC造）

- ## 3.參考資料：
- 「台北市都市更新處 審議會議程及紀錄」、
「新北市政府 都更審議專區（都更審議會議記錄）」之相似個案「共同負擔比例」。

說明及注意事項：

- 坪數與權值的換算基準：

1.坪數轉換為權值之約定必要性？

舉例：小明和其他地主都簽了私約，依照私約約定分別取得更新後30至50坪不等之應分配建物權狀坪數，私約約定地主選配樓層為二樓至八樓。若此時未約定坪數與權值間之轉換，全數地主都想選八樓時怎麼處理？

2.坪數轉換為權值之約定：

舉例：

- (1)甲方之更新後應分配建物坪數，乘以地主樓層平均單價（店面除外），即為甲方之選屋價值（應分配房地價值）。
- (2)甲方之更新後應分配建物坪數，乘以新建大樓店面層以上（不含店面）之平均單價，即為甲方之選屋價值（應分配房地價值）。

(二) 建物的選配限制與配置

確認私約中建商給予之限制為何？



舉例：原面向或原位次、特定棟別、樓層限制（例如2樓至10樓）、應分配價值之超額10%以內



協商解決



(二) 建物的選配限制與配置

舉例：小明依據私約約定分配比例，推算出應可分配更新後建物約23坪，但建商規劃設計之更新後建物為小坪數16坪、28坪、32坪，小明應該怎麼辦？

- 避免差距過大之處理方式：

- 1.先詢問更新後建物之規劃設計

- 2.在簽約時，簽訂補充協議：

乙方在更新後大樓_____樓至_____樓之間，應規劃設計有權狀坪數介於_____坪至_____坪之住宅單元，供甲方選配，若乙方違反本項約定，則……

（三）信託事項

- 實務上，簽署合建契約時，建商難以同時提供信託契約書。
- 地主常見疑問：
簽署信託契約會不會涉及到把自己的土地設定抵押或拿去辦理土地融資貸款？
- 參考約定：
信託契約不得約定以甲方之土地辦理土地融資貸款或設定抵押，甲方亦不擔任建築融資之抵押人、保證人、債務人。
- 補充：
加上通知辦理信託之前提要件，如：（事權分送）事業計畫核定通過後、（事權併送）事業計畫報核後。

(四) 違約條款

注意甲、乙雙方之違
約定義。

罰則應有實際效果。

沒有約定罰則，則沒
有實際約束力。



(四) 違約條款

✖ 錯誤示範：

一、地主有違約情事時，且經建商以書面催告三十天內，仍未改善者，應按日以地主分得更新後建物之法定工程造價萬分之一計算遲延違約金，若其後逾三十日仍未改善者，建商得解除或終止本契約，並請求地主履行本契約之義務，同時賠償建商所受之實際損失及預期可得之利益（建商對本大樓工程之一切投入及所支出之費用與合理利潤均視為建商之損失），倘造成本合建基地其他所有權人之損失者，地主亦應負賠償責任。

二、建商未依期限開工或開工期間無故停工九十個日曆天以上，且經地主以書面催告三十天內，仍未開工或復工時，或有重大違約情事時，地主得解除或終止本契約，並取得已施工之地上物作為違約之賠償。但因下列情形發生時，該期間不得列入建商施工期限內：……」

(五) 擇優條款

- 降低風險 (權變條件>合建契約)

- 參考約定：

乙方以權利變換實施都市更新時，於本案之都市更新權利變換計畫舉行公開展覽期間內，若甲方認為依據都市更新權利變換計畫案之整體內容對其較為有利（包含但不限於：更新後應分配權利價值、應找補金額、合法建物拆遷補償費、合法建物安置補償費、都市更新相關稅費負擔等），則甲方得以書面通知乙方，改採都市更新權利變換計畫案所載內容進行分配及找補。但甲、乙雙方所簽署之合建契約書及本協議書中，與更新後應分配權利價值及找補金額（含：拆遷補償費、拆遷安置費、都市更新相關稅費等）無涉之其餘權利義務約定，雙方仍應履行之。

- 注意事項：

以部分權變部分協議合建，或是全案協議合建之方式實施都市更新時，無法擇優，因為已簽署私約之地主已經納入「協議合建」部分，不會再顯示其權變下之更新後應分配權利價值等個別資訊。

(六) 稅費負擔與所得稅

- 土地增值稅與契稅：
(更新過程中土地移轉給實施者時)

項目	土地增值稅	契稅
權利變換	免徵	免徵
協議合建	減徵40%	減徵40%



(六) 稅費負擔與所得稅

- 營業稅：

- 1.法定納稅義務人：地主

- 2.常見約定：

房地互易基於稅法規定合建土地及建物等值互換原則，甲、乙雙方互易房地之互換價格，於甲方將土地移轉予乙方同時，由乙方開立甲方所分得建物之房屋價款統一發票予甲方，甲方則須開立房地互易土地款收據予乙方，甲、乙雙方房地互易房屋款之營業稅由甲方負擔。



(六) 稅費負擔與所得稅

- 所得稅：

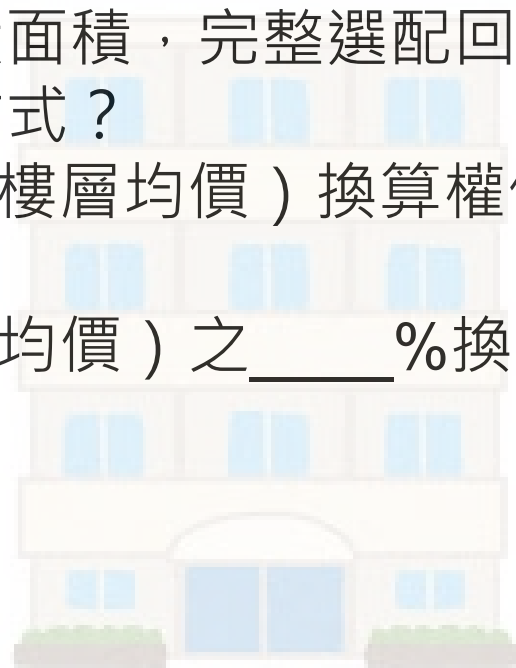
111年11月17日財政部臺北國稅局新聞稿：

台北國稅局說明，個人提供土地參與都市更新，無論其與實施者是否另行協議簽訂「合建契約」、內容如何（例如免予給付找補款），均屬私法自治原則下之契約自由範圍，與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯，並不影響全體土地所有權人以權利變換方式參與分配之結果，亦無從左右其可換取之權利價值，故地主參與都市更新實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值部分，即應依《都市更新條例》第52條規定給付差額價金，倘經實施者免除給付找補款之義務，即屬地主取自實施者之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

台北國稅局舉例，甲君以其所有台北市大同區土地參與乙公司以權利變換方式辦理之都市更新，嗣甲君實際獲配權利價值1億元，大於應分配權利價值9千5百萬元，因雙方另行協議差額部分不予找補，經該局核認為乙公司對甲君之贈與，核定甲君系爭年度取自乙公司之其他所得5百萬元，歸課綜合所得稅。甲君不服申請復查，主張其多分得之房地是其提供系爭土地參與都市更新所應得，並非乙公司之贈與。該局審理認為甲君應付找補款5百萬元，係因其實際獲配房地價值，超過甲君依權利變換計畫所得分配之價值，依《都市更新條例》第52條第2項規定，原須由甲君繳納差額價金予乙公司，惟乙公司免除甲君給付找補款之義務，致甲君於房地所有權移轉登記完成時資產有所增益，故核屬《所得稅法》第14條第1項第10類規定之其他所得。

(七) 一樓店面地主專題

- 先以建商所給分配比例，計算出更新後應分配建物權狀面積。
- 確認更新後一樓店面規劃設計：絕大多數情況下，一樓店面之權狀坪數會縮水。
- 若無法將更新後應分配建物權狀面積，完整選配回一樓店面單元，則剩餘部分之處理方式？
 - 1.直接以二樓以上均價（或地主樓層均價）換算權值後，選配二樓以上住宅。
 - 2.以二樓以上均價（或地主樓層均價）之_____%換算權值後，選配二樓以上住宅。





~~簡報結束×QA時間~~